



Gemeente Breda STAB/BOG/LEID
T.a.v. de heer PL.W.A.B. Alberts
Postbus 90156
4800 RH Breda

Stadskantoor
Claudius Prinsenlaan 10
Postbus 90156, 4800 RH Breda
Telefoon 14 076
Fax (076) 529 32 39
Email contact@breda.nl

Bereikbaarheid
Vanaf Breda CS: 10 minuten lopen,
Buslijnen: 8, 11, 12, 131, 401

Uw brief

Datum
17 januari 2012

Ons kenmerk
2011/2148

Onderwerp
Besluit omgevingsvergunning

Telefoon
14 076

Bijlagen
-set-

VERZONDEN
17 JAN. 2012

Geachte heer Alberts,

Uw aanvraag

Op 23 september 2011 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het uitbreiden van buurthuis de Pekhoeve op de locatie Dorpstraat 94 Ulvenhout kadastraal bekend als gemeente GNK01, sectie D – nummer 5304. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer 2011/2148.

Ons besluit

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. Dit besluit baseren wij op de artikelen 2.10 t/m 2.21 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De bijlagen 1 t/m 10 maken deel uit van de vergunning. Ik raad u aan deze stukken goed door te lezen. Zo zorgt u ervoor dat u weet aan welke voorschriften u zich moet houden.

Activiteiten

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

1. Bouwen
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit

De procedure

Wij voerden de besluitvormingsprocedure uit volgens de uitgebreide procedure (artikel 3.10 van de Wabo) en beoordeelden uw aanvraag voor:

- Bouwen aan artikel 2.10 van de Wabo;
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit aan artikel 2.12 Wabo;

Wij nemen een aanvraag voor een omgevingsvergunning pas in behandeling als deze aan de indieningvereisten voldoet (artikel 2.8 Wabo, paragraaf 4.2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) met een verdere uitwerking in de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor).

Uw aanvraag voldoet aan de vereisten.



Overwegingen en voorschriften

Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.10 Wabo)

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

- Het bouwperceel ligt in een gebied waarvoor het bestemmingsplan Ulvenhout van toepassing is.
- De aanvraag, voor zover het de activiteit bouwen betreft, voldoet niet aan hetgeen hierin is gesteld. Gelet op artikel 2.10 lid 2 van de Wabo kan de aanvraag om omgevingsvergunning slechts worden geweigerd als vergunningverlening voor het gebruik van gronden of bouwwerken in afwijking van het bestemmingsplan niet mogelijk is.
- Gelet op de overwegingen bij de activiteit gebruik van gronden of bouwwerken in afwijking van het bestemmingsplan (2.12 Wabo) vormt de afwijking van het bestemmingsplan geen grond voor weigering van de omgevingsvergunning.
- Het bouwplan voldoet aan de criteria gesteld in de nota Welstandsbeleid. Wij zijn dan ook van mening dat uw bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Op basis van het voorgaande overwegen wij dat, gelet op artikel 2.10 Wabo er geen reden is om de omgevingsvergunning voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit bouwen te weigeren.

2. Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning kunnen met het oog op het belang welke is aangegeven voor de activiteit bouwen bij of krachtens artikel 2.10 voorschriften worden verbonden. Wij hebben besloten de volgende voorschriften te verbinden:

Algemene voorschriften

- U dient te bouwen overeenkomstig het Bouwbesluit 2003 en de Bouwverordening 2007.
- U dient bij het bouwen rekening te houden met de correcties c.q. opmerkingen zoals deze op de tekeningen zijn vermeld.

Bij de vergunning treft u een formulier "kennisgeving aanvang bouw" aan. Vijf dagen voordat u begint met de werkzaamheden ontvangen wij graag van u een kennisgeving.

Bij de vergunning treft u een formulier "kennisgeving gereedmelding bouw" aan. Binnen vijf dagen nadat de bouwwerkzaamheden zijn beëindigd ontvangen wij graag van u deze kennisgeving.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.12 Wabo)

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

- Het perceel is gelegen binnen het gebied waarop bestemmingsplan Ulvenhout van toepassing is.
- Het perceel heeft hierin de bestemming Maatschappelijk.
- Het gewenste bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat de uitbreiding deels buiten het aangegeven bouwvlak ligt. Uw verzoek is dan ook in strijd met het vigerende bestemmingsplan.
- Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.
- Gelet op de ruimtelijke onderbouwing uitbreiding Pekhoeve, Dorpstraat 94 Ulvenhout d.d. 27 oktober 2011, waarin wordt aangegeven dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, zijn wij van mening dat wij de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan kunnen verlenen.



Ter inzage legging

Het ontwerpbesluit heeft na publicatie in het Stadsblad met uw aanvraag en de bijlagen ter inzage gelegen van 10 november 2011 tot en met 21 december 2011. Een ieder kon tijdens deze periode een zienswijze of advies over de ontwerpbesluit indienen bij Gemeente Breda, Stadskantoor, Claudius Prinsenlaan 10, 4811 DJ Breda.

Wij ontvingen zienswijzen.

Samenvatting zienswijzen

Hieronder vindt u een samenvatting van de zienswijzen:

Reclamant

Reclamant kan instemmen met de wens tot uitbreiding van de Pekhoeve met vergaderruimte, maar geeft aan dat dit wellicht beter kan plaatsvinden in de boerderij naast de Pekhoeve. Deze staat al geruime tijd leeg, krijgt daardoor een functie en er hoeft niet bijgebouwd te worden.

Onze reactie

Dit is onze reactie op de zienswijzen:

Het pand waar reclamant op doelt is de boerderij met schuur aan de Dorpstraat 92 te Ulvenhout. Dit is een rijksmonument. In juli 2008 is door Bureau voor Bouwhistorie een bouwhistorisch onderzoek verricht voor dit pand naar aanleiding van de vraag naar een mogelijk herbestemming tot (multifunctionele) gemeenschapsruimte van dit pand.

De concrete vraag bij dit verzoek was of de begane grondruimte zou kunnen worden vergroot door het openbreken van de zoldervloer en of er meer vensters in de gevel gemaakt kunnen worden dan nu aanwezig zijn. Voor beide werkzaamheden biedt het pand beperkt mogelijkheden zonder de monumentale waarde aan te tasten, terwijl behoud van de monumentale waarde uitgangspunt is.

Ook dient bij een nieuwe functie voldaan te worden aan de beheerseisen en brandweervoorschriften en hiervoor zal o.a. isolatie en compartimentering aangebracht moeten worden. Vanuit de monumentale waarde van het pand bezien is hier niet veel ruimte voor.

De kosten om de boerderij/schuur (deels) geschikt te maken voor een vergaderruimte blijkt door deze beperkingen hoog te zijn. De gekozen aanbouw aan het pand Dorpstraat 94 is echter wel exploitabel in tegenstelling tot een verbouwing van de boerderij/schuur.

Daarnaast doet de gevraagde aanbouw bij de Pekhoeve geen afbreuk aan de stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit van het gebouw en/of zijn omgeving.

Belangenafweging

Dit is de belangenafweging die wij hebben gemaakt:

Gelet op bovenstaande argumenten komen wij tot de conclusie dat onder afweging van de belangen van de aanvrager enerzijds en de reclamant anderzijds tot het oordeel dat de zienswijze niet leidt tot aanpassing van het verzoek dan wel afwijzing daarvan.

Gewaarmerkte documenten

U ontvangt bij dit besluit een gewaarmerkte set tekeningen en stukken. Bekijk u deze goed, het kan zijn dat er opmerkingen en/of voorschriften op deze stukken zijn aangegeven.

Ter inzage definitief besluit

Gelet op het feit dat de aanvraag is voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht wordt het besluit gedurende zes weken ter inzage gelegd teneinde belanghebbenden de gelegenheid te geven het besluit in te zien. De ter inzage start op .

In beroep gaan

Indien dit besluit onduidelijk is of eventuele vragen oproept nodigen wij u uit eerst telefonisch contact met ons op te nemen. We nemen dan samen met u ons besluit door. Voor u en voor andere belanghebbenden is het mogelijk om in beroep te gaan tegen dit besluit. U kunt een beroepschrift sturen naar de sector bestuursrecht van de:

Rechtbank Breda
Sector bestuursrecht
Postbus 90006
4800 PA Breda



Het instellen van beroep kost geld. Er wordt griffierecht geheven. Zorgt u ervoor dat u het beroepschrift indient binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden. Daarmee voorkomt u dat uw beroepschrift niet meer behandeld kan worden.

In uw beroepschrift moet het volgende staan:

- uw naam en adres
- de datum waarop u het beroepschrift indient
- uw handtekening
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u beroep indient
- de reden(en) waarom u het niet eens bent met het besluit.

Gebruik vergunning

De vergunning treedt in werking op de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen. Als in deze periode een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan dan treedt de vergunning niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

De legeskosten

U betaalt voor de behandeling van uw aanvraag legeskosten. Dit is bepaald in de legesverordening. U ontvangt hiervoor binnenkort een gespecificeerde nota. Bent u het niet eens met de hoogte van het bedrag of met de grondslagen die wij voor de berekening van dit bedrag gebruikten? Dan kunt u bezwaar aantekenen. Hoe u dit doet, leest u op de nota.

Publicatie

Dit besluit publiceren wij via de website www.breda.nl. Zo weten belanghebbenden dat wij dit besluit genomen hebben en krijgen zij de kans beroep in te stellen.

Tot slot

Heeft u nog vragen over ons besluit? Dan kunt u terecht bij uw contactpersoon, mevr. Y.F.M. Holkenborg. U bereikt haar op maandag tot en met woensdag van 09.00 tot 12.00 uur en van 14.00 tot 16.00 uur op telefoonnummer (076) 529 37 11 of via e-mail: yfm.holkenborg@breda.nl. Houdt u het registratienummer van de aanvraag bij de hand. Dat is 2011/2148.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders


het hoofd van de afdeling Vergunningen en Voorzieningen
A.M.A. Konings



Ter informatie of ter inzending:

- Formulier "kennisgeving aanvang bouw"
- Formulier "kennisgeving gereedmelding bouw"

Afschrift aan:

- Gemachtigde: Gemeente Breda, t.a.v. Dhr. T.M. Edixhoven bouwprojectmanager.
- PBZ/DMA
- mevr. C.A.M. Graauwmans, Brandweer Midden- en West-Brabant, Cluster Breda, sector Risicobeheersing, Tramsingel 71, Breda
- SSC/IV/MO/GEG A. Maas A3.73
- PBZ/BZ GBB1 M.T. van Welt- Verheijen A0.50